

в обоих случаях. Раньше считалось, что традиционный метод покупки с посещением объекта лично оптимальный, так как ни доверенное лицо, ни экран монитора не заменят реальных ощущений от просмотра и оценки объекта. Однако время не стоит на месте. Не так давно для предварительных показов, а впоследствии и дистанционных продаж недвижимости были разработаны так называемые виртуальные туры. Данная услуга получила положительные оценки как инвесторов, так и покупателей собственного жилья, которые имели возможность предварительно осмотреть объект без необходимости его посещения. Сейчас в актуальности данной услуги не приходится сомневаться. Тенденции к улучшению эпидемиологической обстановки не наблюдается, а потребность в инвестициях остается всегда.

Следующим шагом развития показов данного формата становится виртуальная реальность, которая используется не только в странах дальнего зарубежья, таких как ОАЭ или США, но и в России. Правда, в последней данная услуга в большинстве своем распространяется на элитную недвижимость.

Как отмечают специалисты, пока данные технологии не получили повсеместного применения, тяжело говорить о них как о прямом рычаге воздействия на увеличение покупок или продаж. Покупатели оценивают данную возможность как приятный бонус и инновационность подхода к продаже объектов недвижимости, т.е. основная их заинтересованность фиксируется скорее на новом виджете, чем на осмотренном только что объекте.

Таким образом, правильным решением в данной ситуации является постепенное внедрение как 3D-туров, так и виртуальных экскурсий с постепенной доработкой уже существующих технологий виртуальной реальности, потому что, как только человек действительно ощутит себя в квартире, интерес возрастет в разы, ведь демонстрационные возможности данных девайсов имеют очень широкие возможности, которые даже сейчас не до конца реализованы.

СНИЛ «Коммерсант»

Е. Д. Малейчик, Е. В. Хаменко

БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — С. Л. Флерко, канд. экон. наук, доцент

ФАКТОРЫ, ОКАЗЫВАЮЩИЕ НЕГАТИВНОЕ ВЛИЯНИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Одним из главных показателей развития в стране цивилизованных рыночных отношений является состояние рынка недвижимости. Пандемия, инфляция, релокейт IT-компаний — все эти факторы оказали негативное влияние на рынок недвижимости Республики

Беларусь на современном этапе. В 2020 г. из-за пандемии и проблем с кредитованием количество сделок по стране просело на 28–41 %. Сейчас же происходит постепенное восстановление рынка к уровню 2019 г. Все же релокейт некоторых специалистов, наследование приватизированных квартир, а также желание населения улучшить жилищные условия привели к росту предложения продажи. Что касается предложения аренды, то здесь сильное влияние оказывает пандемия. В 2020 г. многие квартиры, которые сдавались в краткосрочную аренду для туристов, оказались пустыми. Также на ситуацию на рынке влияет сезонность: летом спрос снижается, а к сентябрю вновь идет вверх. Но в категориях «квартиры», «дома» и «офисы» кривая будет довольно плавной — сезонный спад не превысит 15–20 %.

Большое влияние на рынок недвижимости традиционно оказывают банки. Ситуация здесь складывается не лучшим образом. Несмотря на выдачу банками кредитов на недвижимость, процентные ставки на них остаются на высоком уровне: от 14 до 26 %. В III квартале 2021 г. изменение практически всех факторов, за исключением политики управления активами и пассивами банка, способствовало ужесточению условий кредитования в целом. При этом спрос на кредиты не снижался.

Влияние пандемии на рынок коммерческой недвижимости является неоспоримым. После периода низкой востребованности офисных, ресторанных и торговых пространств в 2020 г. возникла острая необходимость в адаптации к новым потребностям общества. В этой связи вполне объясним рост популярности площадей свободного назначения, отличающихся от других коммерческих объектов своей гибкостью и многофункциональностью.

Таким образом, ситуация на рынке недвижимого имущества не всегда проста и стабильна. Существует множество негативных факторов, активно влияющих на нее, однако главным все же остается пандемия.

В. В. Паневчик, А. В. Исаенко
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — В. В. Паневчик, канд. хим. наук, доцент

СТАНДАРТИЗАЦИЯ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

Система стандартов оценки стоимости объектов гражданских прав (далее по тексту — ССОГП) создана в соответствии с экономическими условиями развивающихся рыночных отношений и структурой управления в Республике Беларусь на базе действующего законода-